

驻马店市中心城区“十四五” 住房发展规划



驻马店市住房和城乡建设局
驻马店市城乡规划勘测设计院
2023年3月

目录

第一章 规划总则	1
第一条 规划目的	1
第二条 规划依据	1
第三条 指导思想	2
第四条 规划原则	2
第五条 规划范围	3
第六条 规划期限	3
第七条 规划效力	3
第二章 城市发展概况	4
第八条 人口与城镇化	4
第九条 经济和社会发展	4
第十条 中心城区规划建设	5
第三章 住房发展的现实基础	6
第十一条 规划实施评估	6
第十二条 住房发展成效	6
第十三条 住房相关产业的地位与作用	7
第十四条 商品住房发展现状	8
第十五条 保障性住房发展现状	8
第十六条 老旧小区改造现状	9
第十七条 住房预售与可售情况	9
第十八条 住房公积金运行情况	10
第四章 “十四五” 住房发展形势	11
第十九条 国家“十四五”规划要求	11
第二十条 国家住房发展相关政策导向	11
第二十一条 河南省“十四五”规划要求	12
第二十二条 河南省住房调控要求	12
第二十三条 省内城市比较分析	13
第二十四条 驻马店“十四五”规划纲要要求	13
第二十五条 “十四五”住房发展态势	15
第二十六条 城市规划相关衔接	16
第五章 住房需求预测与发展目标	18
第二十七条 人口数据及流动趋势	18
第二十八条 中心城区城镇人口规模预测	18

第二十九条	住房分类总量预测	19
第三十条	近年来建设用地供应分析	20
第三十一条	“十四五”城镇住宅用地供应	21
第三十二条	“十四五”时期住房发展总体思路	23
第三十三条	住房发展目标	24
第三十四条	住房发展指标体系	25

第六章 主要任务和重点项目安排 26

第三十五条	商品住房发展主要任务	26
第三十六条	保障性住房发展主要任务	27
第三十七条	住房发展总体空间结构	28
第三十八条	主要功能区块住房发展策略	29
第三十九条	居住配套公共服务设施规划	30
第四十条	推进保障性租赁住房建设	32
第四十一条	稳妥实施棚户区及城中村改造	34
第四十二条	全面推进城镇老旧小区改造	34
第四十三条	人才住房保障	35
第四十四条	探索存量农民工定居工程	36
第四十五条	商品住房空间布局指引	36
第四十六条	商品住房项目计划	37
第四十七条	住房项目用地供应计划	38

第七章 规划实施及保障措施 39

第四十八条	规划实施建议	39
第四十九条	政策保障措施	39
第五十条	改善人居环境，提升住房品质	41
第五十一条	推进住房信息化，完善监测评价机制	43

第一章 规划总则

第一条 规划目的

围绕“十四五”驻马店市城市发展目标要求，遵循市场导向，坚持因地施策，优化住房供应结构，引导合理消费，加强政策保障，以稳地价稳房价稳预期为目标，探索建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制，坚决防范化解房地产市场风险。推进普通标准住房建设，改善居住环境，缓解中低收入居民住房矛盾，加快“四改一拆”工作，建立健全城镇中等偏下收入家庭住房困难的政策体系，科学预测城镇住房需求，合理确定发展目标和指标体系，有序供应城镇住房用地，引导驻马店市中心城区“十四五”期间构建高质量发展的城市住房格局。

第二条 规划依据

- (1) 《中华人民共和国房地产管理法》
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (4) 《住房和城乡建设部 国土资源部关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（2017 年 4 月 1 日）
- (5) 《住房和城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（函房字〔2018〕772 号）
- (6) 中共中央办公厅、国务院办公厅关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》（2019）
- (7) 《住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部、自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55 号）
- (8) 《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）
- (9) 《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）

(10)《驻马店市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（驻政〔2021〕11号）

(11)《驻马店市城市总体规划（2011-2030年）》（2018年调整）

(12)驻马店市统计年鉴（2016-2020）

(13)驻马店市历年统计公报

(14)国家、省、市其他的相关指导性法规和文件

第三条 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和二十大精神，落实河南省委、省政府关于住房发展的相关文件精神，坚持以人民为中心的发展思想，立足于土地资源的合理利用和城市空间资源的高效整合，创新住房发展理念，优化住房供应结构，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，满足不同收入层次居民家庭的住房消费需求；健全住房制度体系，加快建立与驻马店中心城区“十四五”期间发展建设相适应的住房保障体系和住房市场体系，提升居民居住质量和民生幸福水平。

第四条 规划原则

(1) 符合城市发展趋势，因地制宜，量力而行。

遵循房地产业发展的总体规律和趋势，分析实际条件和存在问题，提出符合驻马店市房地产健康持续发展的规划思路。满足基本住房需求，统筹考虑驻马店市经济社会发展水平、居民结构、居住条件、资源禀赋以及财政承受能力，住房保障尽力而为，量力而行。

(2) 细化产业市场定位，统筹兼顾，突出重点。

明晰不同的房地产发展区域的主导产品的市场定位与客户群体，分层次、分区域的打造房地产发展板块，满足多元的社会需求。统筹考虑住房困难家庭需求情况，科学确定住房保障工作时序，针对不同特点和需求，做到统筹规划。统筹兼顾政府保障和市场供应的关系，因地制宜制定公共租赁住房保障方式。

(3) 完善市场运营体系，政府主导，强化监督。

在政府有效的宏观监管下，通过完善市场体系、调配资源，实现社会和经济效益。充分发挥政府部门住房保障的主导作用，建立和完善政府主导，企业、社会力量参与的住房保障机制。加大住房保障政务信息公开，切实保障社会各界的知情权、参与权和监督权。

(4) 强化规划引导管理，统筹推进，职住平衡。

引导城市建设的发展方向和发展模式，通过合理的规划引导创建职住基本平衡、具有混合功能的城市组团和功能区域。强化住房保障管理，进一步健全完善分配管理制度，积极推进保障性住房小区信息化、智能化和社区化管理。

第五条 规划范围

本次规划范围与《驻马店市城市总体规划（2011-2030）》（2018 年调整）范围一致，总面积 185 平方公里。规划重点对象为驻马店中心城区住宅物业。住房保障指为住房保障对象安排的保障性租赁住房、棚户区及旧城改造安置、人才住房、失地农民安置房、存量农民工安居房等。规划中的描述除特别说明外，一般指住宅物业，不涉及商办及其它物业。

第六条 规划期限

本次规划时间上与《驻马店市国民经济和社会发展第十四个五年规划》保持一致，期限为 2021-2025 年。

第七条 规划效力

本规划成果包括规划文本和附图附表、规划说明书、研究报告等附件。本规划是《驻马店市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》的专项规划之一，是实现住房与经济社会协调发展的重要手段，是对商品住房和保障性住房建设发展进行总体指导和控制的规划依据和纲领性文件。规划期内，凡在规划范围内进

行的各项住房建设活动，应符合本规划要求；与本规划相关的国土空间规划等各项规划，应将本规划住房用地供应、住房建设空间分布等安排予以落实和保障。

第二章 城市发展概况

第八条 人口与城镇化

根据 2021 年 5 月河南省第七次全国人口普查领导小组办公室、河南省统计局联合发布的普查公报显示，截至 2020 年 11 月 1 日零时，驻马店市常住人口约为 7008427 人，在河南省排名第六。全市常住人口中，居住在城镇的人口为 3093633 人，城镇化率 44.14%。驻马店市辖区常住人口中，驿城区常住人口为 756859 人，经济开发区常住人口为 268684 人，二者合计构成中心城区的常住人口即约 102.55 万人（含市辖区内农村人口）。结合历年人口统计资料的测算，2020 年驻马店中心城区常住城镇人口约为 75.9 万人，中心城区城镇化率约 74%。

第九条 经济和社会发展

（1）“十三五”期间，驻马店综合实力大幅跃升。

2020 年生产总值达 2859 亿元，年均增长 7.3%，高于全省 1 个百分点；人均生产总值跨越 4 万元大关，达到 4.1 万元；规上工业增加值年均增长 7.9%，高于全省 1.7 个百分点；固定资产投资年均增长 11.6%，高于全省 2.7 个百分点；社会消费品零售总额 996.2 亿元，年均增长 8.9%，高于全省 1.1 个百分点；一般公共预算收入超 170 亿元，年均增长 12.1%，高于全省 4.3 个百分点。

（2）积极推动民生改善，社会事业全面发展。

“十三五”期间，完成民生支出 492.4 亿元，增长 11%，占一般公共预算支出的 79.9%。民生保障扎实有效。市县乡村四级就业服务体系作用充分发挥，城镇企业职工基本养老、城乡居民基本养老、失业保险参保人数超额完成年度任务。建成棚改安置房 5425 套，占目标任务的 116%。

新改扩建幼儿园 107 所、中小学校 31 所、农村寄宿制小学 49 所，完成义务教育发展基本均衡县创建任务。建成“一有十中心”城市规范化社区 43 个、日间照料中心 50 个、城市书屋 30 个，实现基层综合性文化服务中心全覆盖。爱国卫生运动深入开展，社会治理不断加强，社会大局保持和谐稳定。

第十条 中心城区规划建设

至 2020 年，中心城区城市建成区面积达到 105 平方公里。成功创建国家森林城市，争创海绵城市。中心城市组团式发展区以西部山区组团、宿鸭湖组团以及市城乡一体化示范区规划建设为重点，以生态建设、组团间区域性交通及市政基础设施建设为核心，加快推进“一中心五组团”一体化建设，形成具有竞争优势的城镇集群，共同带动区域经济发展。

“十三五”期间，驻马店中心城区实施百城建设提质项目 280 个，完成投资 208.7 亿元。“四改一拆”成效显著，完成 883.6 万平方米，实施老旧小区改造项目，完成 6 条道路升级改造；建成公园、游园 6 个。城市创建再创佳绩，成功蝉联全国文明城市，国家卫生城市通过省级复审，成功创建国家节水型城市、省“公交优先”示范市，入选全省首批“新型智慧城市”建设试点市。^①

^①数据来源：驻马店市 2021 年政府工作报告

第三章 住房发展的现实基础

第十一条 规划实施评估

(1) 发挥了规划应有的指导作用

在“十三五”住房发展规划指导下，既发挥市场在资源配置中的决定性作用，又体现政府在民生保障中的主导作用，规划的编制对中心城区住房的有序发展起到了应有的指导作用。城区住房保障体系基本形成，建设筹措保障性住房、旧区改造和旧住房综合改造等约束性指标，以及住宅建设投资、商品住房供应等基本达到了预期性目标。

(2) 住房需求预测等与规划预期存在差距

规划期内中心城区常住人口规模、住房需求预测等与到规划预期存在差距。一方面说明驻马店作为农业大市人口外流还在加剧，另一方面也说明规划在人口的预测方面科学性和适应性有一定偏差。在规划定位、内容把握、定量分析等方面还存在一些不足，住房需求预测的科学性和更合理地安排住房的建设规模有待加强；对于市场管理，要遵循市场自身规律，弱化行政干预，探索能促进房地产市场健康发展的长效机制有待加强。

第十二条 住房发展成效

(1) 房地产业稳步增长

十三五期间，驻马店坚决落实“房住不炒”的调控主基调，积极完善房地产市场发展的长效机制，分类指导、因城施策，房地产开发规模不断扩大，商品房居住属性进一步提升，开发市场保持平稳健康发展。驻马店市中心城区的房地产开发年均投资约 105 亿元，年均销售面积约 290 万平方米，年均销售金额约 155 亿元。商品房中的住宅项目销售以刚性和改善型需求为主，刚性需求住宅延续了传统住宅设计的模式，追求住宅空间的更细致划分。

（2）住房保障机制日益完善

驻马店市出台了相关政策文件，政策范围涵盖公积金住房、廉租住房、公共租赁住房、人才住房等，将不同的保障方式逐步并入保障性住房体系。保障了住房的用地供给，优先落实保障性安居工程建设用地，并严格执行保障性住房建设计划，做到应保尽保。提高土地集约节约利用水平，棚户区改造有效地整合了土地资源。通过不断努力，显著改善住房贫困现象，住房面积明显扩大，小区环境更加优美，配套设施相对齐全，推动城市化进程，城中村面貌迅速改善。

（3）住房监管政策不断健全

《驻马店城市总体规划（2010-2030）》（2018年调整）完成编制，为进一步指导城市空间建设提供了新的指导文件。2018年至2020年，驻马店市政府陆续出台《驻马店房地产开发企业销售行为准则》，《驻马店2019年度百城建设提质工程项目计划》、《驻马店市对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》等住房监管文件，在有效化解和防范房地产市场风险，提升城市建设工程质量和品质等方面发挥了积极作用。

第十三条 住房相关产业的地位与作用

（1）住房相关产业的地位

住房相关产业横跨生产、流通、消费三大领域，在增加财政收入，创造就业机会，改善居住条件，提高城市居民居住条件，带动相关产业和促进经济发展等诸多方面有着十分重要的作用。促进房地产业健康发展，是提高居住住房水平，改善居住质量，满足人民群众物质文化生活需要的基本要求，是促进消费，扩大消费，拉动投资增长，保持国民经济持续快速发展的有力措施；是充分发挥人力资源优势，扩大社会就业的有利途径。

（2）住房相关产业的作用

一是促进经济发展和城市建设。现代化城市是否具有高效益的经济活力，决定于城市内部结构是否合理化和基础设施的高能化，而这些与房地产业的发展密不可分。城市土地和房屋不仅是经济存在和发展的空间，同时也是一个城市立体形象的物质外壳和主体，也是一个城市物质文明建设和精神文明建设的反映。

二是增加财政收入、利税上缴与实物地租。住房相关产业是一个高附加值产业，为城市提供大量的积累资金，加快城市建设的步伐。国有土地使用权的有偿出让，为像驻马店这类绝大多数城市建设提供了稳定的财政来源。

三是改善和保障居住条件，促进城镇化健康发展。住房保障的重点是低收入者和弱势群体，一般将解决最低收入者住房困难的廉租住房制度列入社会保障体系，从而保障和促进城镇化的水平和质量。

第十四条 商品住房发展现状

(1) 驻马店市房地产市场呈现快速运行的良好态势

“十三五”期间，驻马店市的房地产开发投资额从2016年的278.5亿元增至2020年的391.4亿元，累计销售商品房面积6042.6万 m^2 ，销售金额2675.6亿元，房地产市场规模居省内前列。在保持市场供需总量平衡、供求结构基本合理，房地产价格基本稳定的形势下，驻马店市房地产开发投资，开发项目施工、竣工面积，商品房销售面积等主要指标快速增长，房地产投资和消费为拉动驻马店市经济增长和社会发展做出了重要的贡献。^①

(2) 受房产政策等影响带动，商品住房发展量价齐升

一方面城市总体规划的调整，城市房地产发展迎来了较大发展机遇，高品质、环境优、配套齐、物业好的改善性高品质住房正在成为市民最大需求方向。另一方面，政府确定的3年棚户区改造计划，也极大的刺激了城市房地产的发展，使得商品住房成交量和成交价格均有增长。据驻马店房产在线数据显示：截至2021年5月，驻马店中心城区商品住房整体均价为6623元/ m^2 ，二手房均价为6799元/ m^2 。

第十五条 保障性住房发展现状

随着驻马店市住房保障工作的有序推进，基本形成以公共租赁住房保障和棚户区改造为主，兼有人才住房保障的保障性住房体系。“十三五”期间，驻马店市出台《驻马店市中心城区2018—2020年棚户区改造方案的通知》(驻政办〔2018〕

^①数据来源：河南统计年鉴，2020年驻马店市国民经济和社会发展统计公报。

31 号），坚持政府主导、试点先行、稳步推进的原则，实施棚户区（含城中村）改造工作。坚持统一规划，集中连片改造，从居住条件困难、安全隐患严重、群众要求迫切的地块入手，结合功能片区、重点工程和重点区域项目建设，区分轻重缓急，分阶段有序组织实施，成效明显。

针对符合条件条件的城镇居民住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员，市住房管理中心出台了《驻马店市公共租赁住房管理办法》（试行），对公共租赁住房的建设管理、准入与租金、租赁管理和监督管理等内容进行了明确。公共租赁住房主要以各区政府（管委会）主导进行建设，驻马店经济开发区已在前进大道区域建成公共租赁住房 535 套，驿城区在汝宁大道和北泉路交叉区域共建设公租房 1300 套。

第十六条 老旧小区改造现状

出台政策加快老旧小区改造实施，安排财政资金支持。2019 年 7 月，市政府办公室印发《驻马店市城市老旧小区改造提质工作实施方案的通知》（驻政办〔2019〕101 号），对老旧小区改造的指导思想、工作原则、工作目标等进行了明确。省、市两级财政部门会同住建部门安排了省级和市级财政支持，具体根据各县（区）年度改造老旧小区户数、改造面积、概算投资额等因素和相应权重分配补助资金，专项用于城镇老旧小区改造。

第十七条 住房预售与可售情况

根据驻马店市不动产登记中心提供的相关统计数据，截至 2021 年 12 月，驻马店市中心城区批准预售的住宅套数为 13.8 万套，批准预售的住宅面积共计 1570.5 万平方米。现状可售住宅套数为 4.77 万套，可售住宅面积为 527.7 万平方米。批准现售的住宅套数共计 31.68 万套，批准现售的住宅面积 2589.6 万平方米，未签约备案住宅 2.5 万套，未签约备案住宅面积共约 274.6 万平方米。

第十八条 住房公积金运行情况

出台《关于进一步扩大住房公积金制度受益范围的实施意见》(驻政办〔2017〕143号)，进一步明确了缴存范围，即各类城镇单位及其在职职工（含人事代理人员、劳务派遣人员、进城务工人员等）都必须缴存住房公积金。实施意见的出台，进一步强化了驻马店住房保障功能和增强了住房消费能力，全面提高资金使用效率，充分发挥住房公积金制度作用。强化住房公积金住房保障功能，重点支持职工基本住房消费，尤其是支持首套和改善型自住住房需求。二是本着方便使用、服务职工的原则，简化审批要件、优化业务流程、提高办事效率。

驻马店市中心城区是全市住房消费的主要区域，据统计，2016至2020年间，中心城区的资金归集总额从2016年的7.83亿元，增长到2020年的13.59亿元；住房公积金提取总额从2016年的3.93亿元增长到2020年的8.92亿元；十三五期末，驻马店市中心城区住房公积金覆盖率为96.76%，住房公积金房贷户数为4284户，年末贷款余额13.89亿元，个贷率达298.05%，住房公积金制定在驻马店中心城区的商品住房消费中起到了应有的作用。

第四章 “十四五” 住房发展形势

第十九条 国家“十四五”规划要求

(1) 以人为核心的新型城镇化战略

深入推进以人为核心的新型城镇化战略，以城市群、都市圈为依托促进大中小城市和小城镇协调联动、特色化发展，使更多人民群众享有更高品质的城市生活。加快农业转移人口市民化，坚持存量优先、带动增量，统筹推进户籍制度改革和城镇基本公共服务常住人口全覆盖，健全农业转移人口市民化配套政策体系，加快推动农业转移人口全面融入城市。

(2) 完善新型城镇化空间布局

经济进入高质量发展阶段，新型城镇化和都市圈建设已经经济转型发展的重要引擎，也成为房地产行业转型发展的新机遇。发展壮大城市群和都市圈，分类引导大中小城市发展方向和建设重点，形成疏密有致、分工协作、功能完善的城镇化空间格局。对于有广大农村腹地的驻马店来讲，也将有机会更多的承接大量就地城镇化的人口，为本地住房发展提供人口动力。

(3) 转变城市发展方式，实施城市更新行动

要加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。“十四五”期间，全国要完成 2000 年底前建成的 21.9 万个城镇老旧小区改造，基本完成大城市老旧厂区改造，改造一批大型老旧街区，因地制宜改造一批城中村。城市更新和老旧小区改造有望成为房企布局的新赛道。

第二十条 国家住房发展相关政策导向

房地产回归民生保障属性，拉动经济的作用将逐步淡化，投机炒房行为将被严厉禁止；加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，优化住房供给结构，促进市场供需平衡，保持房地产市场平稳运行。

落实主体责任，稳地价、稳房价、稳预期。因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。

加快培育和发展住房租赁市场。有效盘活存量住房资源，有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

第二十一条 河南省“十四五”规划要求

推动区域协同发展，发展壮大重要节点城市。推进重要节点城市特色错位发展：支持建设开封世界历史文化名都、平顶山转型发展示范市、鹤壁高质量发展城市、新乡豫北地区重要中心城市、焦作豫晋交界地区中心城市、濮阳豫鲁冀省际区域中心城市和新型化工基地、三门峡黄河金三角区域中心城市、周口新兴临港经济城市、信阳践行生态文明的绿色发展示范区、济源国家产城融合示范区，高水平打造许昌智造之都、漯河国际食品名城、**驻马店国际农都**。

提升城市功能品质，统筹新城区开发和老城区改造。加强城镇老旧小区改造和社区建设，改造提升老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区。优化城市路网结构，持续开展绿色交通示范城市创建。因地制宜建设城市生态湿地、郊野公园、口袋公园等公共绿地，构建城区绿色生活圈、环城生态防护圈、城外绿色屏障带和城市通风廊道，开展森林城市创建。

第二十二条 河南省住房调控要求

坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，多途径解决困难群众和新市民、青年人住房问题。全面贯彻房地产市场长效机制，坚持因城施策、一城一策，夯实城市政府主体责任，建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，稳定地价、房价和预期。

推进棚户区改造，扩大保障性租赁住房供给，以大城市为重点建设共有产权住房和人才公寓。大力发展二手房市场和住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，完善长租房政策，加强住房租赁市场监管，推进郑州市住房租赁市场发展试点。

科学制定土地储备供应计划，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，逐步推动租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

疫情过后，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制，全面落实 16 条金融支持等一揽子政策，一城一策、因城施策用好政策工具箱，取消不必要的需求限制，优化二套房认定标准，鼓励商品房团购，多措并举释放住房需求。鼓励各地通过发放购房券、购房补贴、契税补贴等方式，支持人才购房落户和城乡居民合理住房消费需求。

第二十三条 省内城市比较分析

展望未来，河南省“十四五”期间将继续占据国内经济总量、具备人口规模和交通枢纽优势，可持续发展动力较强；城市房地产发展持续分化，省会郑州和省域副中心城市洛阳为全省重点，区域重点城市；许昌、南阳、驻马店、信阳、新乡、商丘、周口等人口产业支撑基本面较好的城市为区域核心，主要是要立足自身广大农村腹地，通过新型城镇化促进农民市民化，提升自身城市竞争力，促进城市房地产业健康稳定发展。

第二十四条 驻马店“十四五”规划纲要要求

（1）打造区域中心城市和全国一流地级市

以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，统筹发展和安全，加快建设现代化经济体系，在构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局中抢抓机遇、奋勇争先，着力推进治理体系和治理能力现代化，着力优化营商环境，着力提升创新能力，奋力打造区域性中心城市、交通枢纽城市、物流枢纽城市、“国际农都”，全力打造全国一流地级市。^①

（2）加快构建现代城镇体系，增强中心城区辐射带动作用

^①本段内容摘自《驻马店市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中的“第二章 指导方针”。

城乡融合呈现新局面，新型城镇化质量显著提升，全市常住人口城镇化率到2025 年达到 53%。区域中心城市建设明显加快，城区经济发展优势明显，“一中心五组团一带六极”现代城镇体系基本形成，支撑高质量跨越发展的动力系统基本形成。落实主体功能区战略，优化国土空间布局，坚持核心引领、多极支撑、整体联动，加快构建以中心城区为主体、县城和小城镇协调发展的现代城镇体系。

根据各区发展基础和资源禀赋，推动以产兴城、依城促产、错位发展，驿城区重点发展装备制造、生活性服务业，打造宜居宜业新驿城；城乡一体化示范区重点发展高端商务、会展经济、健康养生等现代服务业，建设生态新城；经济开发区重点发展 5G、农产品加工、生产性服务业，建设产城融合“样板区”；高新技术产业开发区重点发展电子玻璃、生物医药、现代化工等先进制造业，打造创新驱动发展先进区。

不断增强中心城区公共服务能力，加快人口集聚。完善城市功能，提升城市品位和形象。繁荣商业经济，打造中部传统商圈、东部体验消费商圈、西部健康休闲商圈、南部文旅创意商圈、北部科教服务商圈“五大商圈”，培育壮大金融、科技服务、总部、楼宇、数字、现代商贸物流等城市经济业态，推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸、生活性服务业向高品质和多样化升级。^①

（3）统筹城市规划建设管理，塑造高品质生活的空间

以人为核心，统筹生产生态生活空间，提高城市规划建设管理水平，让城市成为人民群众高品质生活的空间。加强城市和建筑风貌管控，实现城市设计与空间规划有机衔接，塑造特色鲜明、功能多样、尺度宜人的公共空间。

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，多渠道多途径解决困难群众和新市民住房问题。加快棚户区改造，扩大保障性租赁住房供给，因地制宜建设共有产权住房和人才公寓，大力发展二手房市场和住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，完善长租房制度，促进房地产市场平稳健康发展。^②

^①本段内容摘自《驻马店市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中的“第十七章增强中心城区辐射带动作用”。

^②本段内容摘自《驻马店市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中的“第十九章统筹城市规划建设管理”。

第二十五条 “十四五”住房发展态势

（1）落实主体责任，引导房地产政策回归民生属性

“房住不炒”已经深入人心，并成为房地产调控的总原则。城市对本地房地产市场平稳健康发展负主体责任，统筹区域房地产发展。根据驻马店“十四五”经济社会发展水平、人口规模和结构变化以及住房供求关系等因素，明确住房发展目标和年度工作任务，综合运用经济、法律和必要的行政手段，加强房地产市场供需双向调节，促进地价、房价、租金波动保持在合理区间。

（2）建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度

以现有保障性住房建设为基础，进一步强化住房保障顶层设计。进一步聚焦精准保障，对符合条件对象及时纳入住房保障，实现低保、低收入住房困难家庭“应保尽保”。坚持因地制宜，结合推进城镇棚户区改造和老旧小区改造，有效增加保障性住房供给。进一步明确驻马店保障性租赁住房发展目标、范围边界，解决好城市困难群体住房突出问题。

（3）推行以住房需求为导向的城镇住宅用地供应机制

根据城镇住房发展规划的预测，落实人地挂钩机制，新增建设用地指标向驻马店“十四五”城市重点发展的功能区域倾斜。合理测算年度住宅用地供应规模。城市各功能区域要根据住房发展规划和各自区域人口规模和结构变化等因素，合理确定住宅用地年度供应规模、结构、时序，向社会公开住宅用地年度供应计划，提高供应计划执行率。完善土地出让多部门联合会商机制、土地价格形成机制和地价房价联动机制。土地出让合同中要明确容积率、土地用途、开工时间、竣工时间及违约责任等。

（4）推进老城区城市更新和老旧小区存量住房改造提升

坚持“市级统筹、区级主导”原则，按照“项目化、清单化、责任化”要求，加强市级统筹规划、政策支持，强化区级项目包装、拆迁改造，形成自上而下、自下而上紧密结合、齐抓共管的强大合力。要认真梳理项目，做好顶层设计，高水平、高质量包装好项目，坚持市场化运作，完善融资模式，依法依规推进各目标任务顺利开展。要加强组织领导，成立工作专班，明确牵头部门，强化协同

配合，制定时间表、路线图，全力以赴推动老旧小区改造项目落地，做优做活城市更新“新”文章。

(5) 提升新建商品住房品质，优化城镇居住空间布局

适应驻马店人民对“十四五”更美好的居住条件需要，不断提升群众居住满意度和获得感。大力推进住宅产业化，促进装配化装修在商品住房项目中的应用，有序推进驻马店中心城区新建住宅装修交付。大力推广精品住宅小区建设经验、从规划、设计、设备、材料、配套建设、施工和售后服务等方面，提高住宅的单位工程质量和整体居住环境质量，提高住宅小区建设的经济效益和社会效益。加强房地产开发醒目的竣工综合验收工作，严格执行综合验收制度，并明确住宅小区质量负最终责任，工程质量不合格或配套不完善的房屋不得交付使用。

(6) 摆脱疫情影响，进一步促进房地产市场平稳健康发展

2023年起，要以稳定市场为关键，以保企业为重点，以保民生为目的，优化房地产市场调控措施，因城施策，充分释放政策红利，促进驻马店市房地产市场平稳健康发展。允许房地产开发企业分期缴纳城市基础设施配套费，允许住宅小区分期建设、分期查验、分期交付使用。优化房屋网签备案服务，实行房屋交易网签备案掌上办理、不见面办理，全面实现商品房网签即备案。实行多样化回迁安置，缩短回迁安置周期，新启动项目原则上不再新建安置房，可通过购买新建商品房、货币化补偿、实施征收补偿房票安置等方式进行安置。扩大住房有效需求，支持购买存量商品房用于保障房和安置房。执行“认贷不认房”政策，对已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房的，银行业金融机构执行首套房贷款政策。有一套住房贷款未结清，再次申请贷款购买商品住房的，执行二套房贷款政策。

第二十六条 城市规划相关衔接

(1) 城市总体规划（2018版）

中心城区空间布局结构为“两心两轴，三带九区”。其中九区主要指高铁片区、新城片区、白云河片区、老城片区、练江片区、经济开发区、国际农产品加工产业园区、装备制造产业集聚区、高新技术开发区。本次住房发展规划聚焦“十

四五”，将在城市总规分区的基础上，适当按照各主要功能区进行调整，进一步提高规划的针对性、适用性和可操作性。

规划期内中心城区重点向北、向西拓展。近期依托清河湖中心、练江河片区、高铁片区建设，向北重点发展国际农产品加工产业园、经济开发区，与遂平实现同城化发展。加强对老城区的改造力度，发掘老城区土地利用潜力，调整老城区的用地性质，提高老城区土地资源利用效能。本次十四五住房发展规划将结合总规确定的城区重点发展方向，合理划分住房发展重点区域，对各功能区的新增住房用地、老城区更新改造、商品住房和保障性住房做出统筹安排布局。

（2）国土空间规划（编制中）

国土空间总体规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据，市自然资源和规划部门正在切实提高规划战略性、科学性、前瞻性，进一步明确发展趋势，优化空间格局，提高驻马店市凝聚力、吸引力和对周边地区辐射的带动能力，最大程度构建城市生产空间集约高效、生活空间宜居舒适、生态空间山清水秀的国土空间新格局，为高水平规划中原城市群南部区域中心城市提供有力支撑。本次规划拟重点结合国家、省近期出台的相关规划、建设、住房调控等政策文件，与国土空间规划中心城区人口规模保持一致，合理预测新增住房需求并有序安排居住用地供应，为十四五驻马店城镇化的健康发展提供住房空间支撑。

第五章 住房需求预测与发展目标

第二十七条 人口数据及流动趋势

(1) 全市人口及流动情况

从第七次全国人口普查的常住人口数据与户籍人口的对比来看，驻马店全市常住人口 700.84 万人，城镇化率 44.14%。相比全市户籍人口 964.6 万人，全市常住人口中人户分离人口为 147.1 万人，说明除市辖区和县城外，驻马店是一个存量人口规模较大，但由于经济发展不平衡等因素，在外经商务工等人口多，常住人口流失较为严重。

(2) 市辖区人口数据

根据驻马店市统计局、驻马店市第七次全国人口普查领导小组办公室 2021 年 6 月 1 日发布的人口普查公报，截至 2020 年 11 月 1 日零时，驻马店市辖区常住人口基本情况如下：驿城区常住人口为 756859 人，经济开发区常住人口为 268684 人，二者合计构成中心城区的常住人口即约 102.55 万人（含市辖区内农村人口），占驻马店全市的比重为 14.63%。其中，根据历年数据推测，2020 年驻马店中心城区常住城镇人口约 75.9 万人，取整为 76 万人。

第二十八条 中心城区城镇人口规模预测

通过移动平均法和综合增长率法对人口规模进行预测，取两种预测结果的平均值作为“十四五”期间的驻马店中心城区常住城镇人口规模，并结合国土空间规划人口和城镇化专题进行校核。预测驻马店市中心城区“十四五”常住城镇人口规模如下：至“十四五”末的 2025 年，驻马店中心城区常住城镇人口共约 93 万人，相比“十三五”末的预测基期 2020 年约 76 万人增加约 17 万人，作为住房需求预测的中心城区常住城镇人口数值。

第二十九条 住房分类总量预测

分类总量预测法即结合城市人口规模和人居住房建筑面积的预测结果综合确定。住房需求量综合考虑以下三个方面：人口数量增加产生的住房需求、居民居住居住质量升级带来的改三型住房需要、“四改一拆”等城市更新带来的被动型住房需求。

(1) 人口数量增加产生的住房需求

根据预测期末城镇人口规模和城镇人均居住面积为出发点，测算城镇住宅总建筑面积。驻马店市城镇居民人均住宅建筑面积呈逐年递增规律，通过分析近年来驻马店市城镇居民家庭人均住宅建筑面积数据的变化，确定目标年城镇居民人均住宅建筑面积数据。预测目标年 2025 年城镇居民人均住宅建筑面积为 45 平方米。相比“十三五”末的预测基期 2020 年，至“十四五”末，驻马店中心城区城镇人口共计增加约 17 万人。则人口增长所产生的住房需求量为： $17 \times 45 = 765$ 万平方米。

(2) 居民居住质量升级带来的改善型住房需求

根据驻马店不动产登记中心的统计数据，截至 2021 年 12 月，驻马店市中心城区批准预售的住宅套数为 13.8 万套，批准预售的住宅面积共计 1570.5 万平方米。目前可售住宅套数为 4.77 万套，可售住宅面积为 527.7 万平方米。批准现售的住宅套数共计 31.68 万套，批准现售的住宅面积 2589.6 万平方米，未签约备案住宅 2.5 万套，未签约备案住宅面积共约 274.6 万平方米。则累计驻马店市中心城区现状实际住宅套数共计为 $13.8 - 4.77 + 31.68 - 2.5 = 38.2$ 万套；现状实际住宅面积共计： $1570.5 - 527.7 + 2589.8 - 274.6 = 3357.8$ 万平方米。驻马店市中心城区 2021 年 12 月城镇人口约 78.9 万人，按此计算现状人均住房面积约为 42.56 平方米，按 2025 年人均住房面积提高到 45 平方米计算，则现状居民改善住房条件带来的改善住房需求为： $78.9 \times (45 - 42.56) = 192.5$ 万平方米。

(3) “四改一拆”等城市更新带来的被动型住房需求

根据市、区相关部门对“十四五”期间中心城区“四改一拆”项目的调查摸底，“十四五”期间，驻马店市中心城区计划城市更新改造户数 21723 户（即约 2.17 万户），其中驿城区 13827 户，高新技术开发区 835 户，城乡一体化示范

区 2364 户，经济开发区 4697 户。“四改一拆”根据资金筹措情况，规划在“十四五”期间分年度安排进行逐步改造。考虑到城市更新改造，一般以改善型的户型需求为主流，测算建议按户均 130 平方米取值。但考虑受政策、融资等影响，“四改一拆”等诸多城市更新项目投资主体尚未确定，完成比例暂按 75%考虑，则旧房拆迁拉动的被动性住房需求住房面积为： $2.17 \times 130 \times 75\% = 211.6$ 万平方米。

(4) 住宅需求总量汇总

根据分项预测数据，得出住宅需求总量 $Q=765+192.5+211.6=1169.1$ 万平方米。根据驻马店不动产登记中心统计数据，截止 2021 年 12 月，未签约现房 2.5 万套，274.6 万平方米，考虑房地产调控和土地供应的政策影响，按照十四五期间存量住房中的现房 80%的去化比例预测，则为：可去化的现房面积： $274.6 \times 80\% = 219.7$ 万平方米。截止 2021 年 12 月，待售期房 4.77 万套，527.6 万平方米，考虑到房地产预售至交工办理不动产证一般还需要 1-2 年不等，此外也考虑 2021 年起房地产开发企业融资难的现实状况，大部分开发建设周期将有所延后，按照十四五存量住房中的期房 50%的去化比例预测（另外 50%大概率转为现房销售），则为：可去化的期房面积： $527.6 \times 50\% = 263.8$ 万平方米。以上两项合计为： $219.7 + 263.8 = 483.5$ 万平方米，即此部分可抵消约 483.5 万平方米（住房存量是动态的，既有去化又不断新增，本次原预测总去化比例基础上结合实际做出相对合理假设）。总需求预测取值： $1169.1 - 483.5 = 685.6$ 万平方米。预测结果：“十四五”驻马店中心城区共约需新增住房需求预测值取整为 686 万平方米，共约新增住房 6.53 万套（综合按套均 105 平方米计）。

第三十条 近年来建设用地供应分析

(1) 国有建设用地供地计划分析

根据驻马店中心城区 2017-2020 近四年国有建设用地供地计划，住宅用地（含商品住房用地和保障性安居工程用地）供地面积分别为 193.28ha、255.93ha、307.07ha、341.87 ha，占建设用地供地总面积的比例分别为 19.95%、25.94%、26.27%、32.13%。从趋势来看，近四年住宅用地的供应呈逐步递增的趋势。

（2）住宅用地供应结构分析

从居住用地构成来看，近四年国有建设用地供地计划中住宅用地的数据既包含了新增商品住房等新增居住用地，也包含了具有保障性属性的如保障性安居工程用地、棚户区改造、三改一拆等涉及存量居住用地的改造等类型，居住用地的供应结构如下表所示。新增居住用地中主要来源于商品住房用地，保障性住房的类别中，2017-2018 保障性为安居工程用地，占比相对较少，2019 保障性住房的主体为变为三改一拆用地为主，占比也有大比例的提升，达到约 30%的结构比例；2020 年则为棚户区改造项目用地为主体，达到 34.1%的比例。

驻马店中心城区近年来居住用地供应结构一览表

时间	土地计划 供应量 (公顷)	土地计划 供应量 (亩)	保障性住房 用地供应量 (亩)	保障性住 房用地占 比 (%)	商品房用地 供应量 (亩)	商品房用地供 应量占比 (%)
2017 年	193.28	2899.2	172.05	5.93	2727.15	94.07
2018 年	255.93	3839	71	1.85	3768	98.15
2019 年	307.07	4606	1345	29.2	3261	70.8
2020 年	341.87	5128.1	1750.8	34.1	3377.3	65.9

第三十一条 “十四五”城镇住宅用地供应

（1）城镇住宅用地“三调”数据分析

中心城区规划范围现状城镇住宅用地共计3425公顷，农村宅基地共计1949公顷。城镇住宅用地构成中，驿城区1902公顷，经济开发区1084公顷，城乡一体化示范区219公顷，高新技术产业开发区220公顷，具体的分区构成详见下表。

中心城区“三调”时点城乡居住用地总量一览表

功能区名称	城镇住宅用地 (公顷)	城镇住宅用 地占比	农村宅基地 (公顷)	农村宅基地占比
驿城区	1902	55.53%	522	26.78%
经济开发区	1084	31.65%	621	31.86%
高新区	220	6.42%	261	13.39%
示范区	219	6.39%	363	18.62%
遂平县相关	0	0	182	9.34%

合计	3425	100%	1949	100%
----	------	------	------	------

(2) 城镇住宅用地供应增量预测

保持驻马店中心城区必要的新建住房项目供应量、供应结构、供应节奏合理有序，持续抑制投机炒房，坚决防范化解房地产市场风险。依据住房总体空间布局结构、驻马店中心城区现行城市总体规划以及驻马店市国土空间总体规划最新三区三线二上成果中的城镇开发边界范围内居住用地安排，基于对住房需求总量、结构的预测和用地开发强度的测算，合理确定城镇住宅用地供应总量。

十四五驻马店中心城区新增城镇常住人口共约17万人。根据国家发布的城市建设用地相关指标，驻马店处在我国的III类气候区，对应的人均居住用地面积指标区间为26.0至34.0m²/人。则驻马店市中心城区十四五新增纯城镇居住用地约442-578公顷区间范围。同时，考虑建设品质引导等因素，住宅建筑平均层数类别宜按照高层I类与多层II类兼有考虑，居住区用地容积率控制指标对应的取值区间为1.2-1.8。规划驻马店中心城区该控制指标按1.2-1.6区间取值，则驻马店市中心城区十四五新增686万平方米建筑面积对应的住宅用地为：428至571公顷。

(3) 城镇住宅用地增量预测

取上述两种预测方法的平均值，则为435—575公顷取值区间。此外，考虑到驻马店市中心城区规划的城镇住宅用地有相当比例的商住用地因素，则实际的城镇住宅用地需要留有余量。规划按照新增居住用地的10%比例考虑，则考虑此因素后对应的取值区间为478.5-632.5公顷取值区间。

根据对2019年底“三调”时点的数据分析，又根据市不动产登记中心至2021年12月的更新数据，同时，考虑到现状驻马店存量住房包含不同年代的住宅建筑特征，如还存在大面积的多层单位家属院、城中村自建房等用地较为粗放的建筑形态，而目前住宅开发以高层为主的实际情况，需要对上述理论比例系数考虑一定的折减和修正，综合按照再取0.85的修正系数考虑：

则驻马店市中心城区十四五新增686万平方米建筑面积对应的住宅用地为：
686X0.952X0.85=555公顷，在预测区间内，因此，本次预测区间较为合理。

综合以上方法和存量住宅对比系数的校核，考虑到常态化的新冠疫情防控已经结束，疫情带来的不确定性可以不再考虑，又结合在编驻马店市国土空间规划

对中心城区开发边界范围的初步划定方案的限制因素综合考虑：

最终“十四五”住宅用地规模预测值区间为478.5-632.5公顷。

预计2023年开始，随着河南省90条大力提振市场信心促进经济稳定向好政策措施的落地实施，驻马店市也将正式出台进一步促进房地产平稳健康发展的政策文件，驻马店房地产投资将逐步企稳回升，市场将逐步恢复至正常场景，建议预测结果取至中位值555公顷，作为十四五中心城区住宅用地的总量。

第三十二条 “十四五”时期住房发展总体思路

党的二十大报告从“增进民生福祉，提高生活品质”的角度阐述了房地产发展方向，即“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。这意味着未来合理的住房需求仍将是政策支持和鼓励的主要对象，刚性和改善型住房需求释放仍有空间，特别是人民美好生活的需要日益广泛，改善型住房需求或将成为市场的关键支撑。需要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，完善驻马店中心城区住房市场体系和住房保障体系，加快建立和完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现更高水平的住有所居、住有优居，为驻马店“十四五”时期高质量发展提供重要支撑。

（1）坚持民生属性，实施长效机制

坚持以人民为中心的发展思想，依法保障居民居住权利，重点支持合理自住需求，满足改善性住房需求，坚决抑制投机炒房，遏制房价过快上涨。从驻马店的实际出发科学制定住房发展目标，不搞“一刀切”。因地制宜实施长效机制、制定调控政策，推进住房保障、老旧小区改造建设，体现地方特点、特征、特色。

（2）坚持需求导向，优化空间布局

根据人口流向和住房需求变化，合理确定住宅用地规模与空间布局，推进房地产供给侧结构性改革，解决好新市民和城市有机更新涉及的住房问题，培育发展住房租赁市场。加强十四五住房发展规划与驻马店国土空间规划的有机衔接，优化空间布局。

（3）压实主体责任，完善“两个体系”

压实房地产市场平稳健康发展城市主体责任，保持市场运行总体平稳，防范化解房地产市场风险，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。以人民群众自身居住为主、以居民住房消费为主、以普通商品住房为主，完善住房市场体系。以政府为主提供基本保障，充分调动各方面积极性，多渠道、多主体解决困难群体和新市民住房问题，健全住房保障体系。

（4）完善调控监管，实现“三个提升”

完善驻马店房地产市场平稳健康发展长效机制，着力提升房地产市场调控与监管服务能力；健全保障性租赁住房政策体系，完善住房保障基本公共服务，加强公租房运营管理、物业服务，着力提升城镇住房保障能力水平；大力推进城镇老旧小区改造，稳妥推进城镇棚户区改造，加大城镇危房实质性解危力度，提高住宅物业综合服务水平，着力提升群众居住品质。

第三十三条 住房发展目标

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，多渠道多途径解决困难群众和新市民住房问题。加快棚户区改造，扩大保障性租赁住房供给，因地制宜建设共有产权住房和人才公寓，大力发展二手房市场和住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，完善长租房制度，促进房地产市场平稳健康发展。到“十四五”规划期末，围绕打造区域性中心城市、交通枢纽城市、物流枢纽城市、“国际农都”的城市目标，基本形成符合驻马店市情的住房体系，实现供需基本平衡、住房价格总体稳定、住房困难有效缓解、住房结构有所优化、居住条件明显改善、管理能级显著提升的总体目标。

（1）商品住房发展目标

以稳地价稳房价稳预期为发展要求，促进房地产市场平稳健康发展，加强宏观指导，完善发展规划，落实调控措施，确保市场供需大体平衡，使城镇居民住房得到有效保障，城镇化率及城市品位得到进一步提升。“十四五”期间年均商品房投资额 350 亿元，去化周期控制在 6~10 个月左右，做到供求基本平衡，交易比较活跃，价格运行平稳，商品房年均价格波动争取控制在 5%以内。

（2）保障性住房发展目标

加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。到“十四五”末期，驻马店中心城区城镇住房保障总体上实现“三个基本”，即：基本形成以公共和保障性租赁住房保障为主体、其他保障形式为补充的城镇住房保障体系；基本满足当地城镇人均可支配收入线以下住房困难家庭、新就业无房职工和符合条件的外来务工人员基本住房需求；基本构建进退有序、规范科学、公开透明的分配管理机制。

到规划期末，驻马店中心城区城镇保障性住房力争达到 25%左右，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

第三十四条 住房发展指标体系

规划通过对国内兄弟城市相关案例的研究，紧密结合新时期驻马店中心城区住房发展的阶段性特征，将指标体系分为：总量和居住水平指标、住房保障相关指标、质量和住房品质指标三个方面。具体指标中，总结提炼出对驻马店中心城区住房发展具有重要参考意义的规划指标，主要涉及新增城镇住房总量及套数、新增城镇住宅用地供应面积、保障性住房、棚户区 and 旧城改造、住宅节能、居住用地供应、居住品质等。构建起三个类别、将 22 个具体指标组成的、分类分层次住房发展指标体系，既面考察住房发展动态，达到预期性和约束性的结合。（驻马店中心城区“十四五”住房发展指标体系详见附表一）

第六章 主要任务和重点项目安排

第三十五条 商品住房发展主要任务

(1) 以“三稳”预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展

以稳地价稳房价稳预期为目标，探索建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制，坚决防范化解房地产市场风险。一是引导房地产开发企业形成高中低档产品差异，以产品的品质和质量吸引客户，避免因产品雷同而造成恶性价格竞争，确保市场稳定。二是进一步规范和活跃存量房交易市场，实现房地产一、二级市场的联动发展。三是要对进入房地产市场的资金流进行严密的监控，设置房地产市场资金流动预警机制，防止市场出现大的动荡。

(2) 加强宏观调控，基本维持“十四五”房地产供需平衡

严格控制土地出让一级市场，发挥政府在土地资源配置中的导向性作用。及时、准确、全面地采集房地产运行中的动态数据，通过科学分析、整理，提高对市场的分析、判断能力，为政府宏观调控决策提供科学依据。一是供需总量的基本平衡稳定，实施房地产分类调控政策，在综合考虑全市人口转移以及土地、能源、水资源和环境等承载能力的基础上，分类合理确定年度商品房开发数量，保持合理稳定的住房用地供应规模，努力做到总量供需平衡。二是房地产细分产品的供需平衡，指导房地产企业加强商品住房细分市场研究，做好商品房对目标客户的定位准确，定价合理，维持房地产市场平稳健康发展。

(3) 增强城市吸引力，促进房地产市场健康持续发展

进一步强化区域的衔接和融合，找准自身在省内、豫南区域内不同层面发展定位，利用好城市资源禀赋条件，发挥城市特色，优化城市发展格局，积极融入区域大发展中，与周边城市错位发展，避免在区域发展中被大城市所虹吸。

在城市内部，关注于城市品质建设，提升城市整体营商、居住、旅游环境，避免城市发展过度依赖土地收益，并应确保城市发展过程中发挥政府调控作用，在与引入的社会资本合作中起主导作用，进而确保驻马店市房地产市场平稳健康可持续发展。

(4) 强化规划引领，科学引导城镇住房发展建设

本次住房发展“十四五”规划，是保障“十四五”期间驻马店市中心城区住房建设科学发展的纲领性文件，规划中确定的住房发展空间格局、住宅用地供应等是保障“十四五”期间住房土地有序供应的基础性规划依据。在后续的实施中，保持一定弹性的同时，应充分发挥规划的科学性和严肃性，按要求稳步实施，在发挥规划引导作用时应同步强化规划的实施监督，对违规建设，影响城市形象和长远发展的建设，应予以坚决查处。

(5) 进一步加强市场监管，规范房地产开发行为

加强商品房销售管理，严格执行销售许可制度，规范合同备案，强化资金监管，严肃查处哄抬房价、发布虚假信息等违规行为。健全商品房交付使用管理，完善房屋质量保证书和住宅使用说明书制度。加强物业服务监管，推进物业服务收费市场化，完善协商定价机制，严格物业服务合同履行管理，降低物业服务风险和服务纠纷。进一步加强对房地产企业的资质管理，对房地产企业的开发和销售情况实施年审，跟踪购房者对开发商的反馈情况，制定明确、合理的升、降级和退出制度，并及时的向社会公布开发企业的资质信息及升降情况。

第三十六条 保障性住房发展主要任务

(1) 进一步完善城镇住房保障体系

创新公共租赁住房保障形式，探索发展配售型共有产权住房，多形式、多渠道解决城镇中低收入家庭的住房问题，满足中低收入住房困难家庭多层次需求。充分考虑保障对象日常生活、出行等需要，加快完善各类保障住房小区的基础设施及公共服务设施，使群众享有更好的居住环境。同时积极推进保障住房小区信息化、智能化技术成果的应用和社区化管理，切实提升小区居住品质。

(2) 加大对新就业无房职工、稳定就业外来务工人员保障力度

重点保障环卫、公交等公共服务行业以及重点发展产业符合条件的青年职工和外来务工人员。及时将符合条件的新就业无房职工、城镇稳定就业外来务工人员纳入城镇住房保障范围，对未落户的采取公共租赁住房、租赁补贴等形式改善居住条件；积极拓宽保障渠道，与蓝领公寓建设相结合，对较为集中的开发区和

产业园区,根据人员数量,除了在产业园区配套建设行政办公及生活服务设施外,鼓励通过集中建设或长期租赁、配建蓝领公寓等方式,增加如集体宿舍形式的公共租赁住房的供应。

(3) 继续推进棚户区改造和四改一拆

强化主体责任,主要领导亲自抓、分管领导具体抓,层层落实,结合驻马店中心城区城市建设,创新思路,多措施并举,破解用地、筹资等难题。认真落实中央关于推进棚户区改造的决策部署,拓宽棚户区改造路径,棚户区改造与四改一拆相结合,继续推进城市旧住宅区、危旧房、城中村等各类棚户区改造,改善驻马店中心城区原住民人居环境。

(4) 推进住房保障领域信用体系建设

立足驻马店中心城区实际,制定住房保障领域信用体系建设实施方案,建立健全信用信息归集和应用制度,建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。对公共租赁住房申请、使用、退出等环节失信主体实行分级分类管理,存在严重失信行为的列入失信联合惩戒对象名单予以联合惩戒;发生较重失信行为或多次发生轻微失信行为但尚未达到严重失信行为标准的,列入重点关注对象名单,依法实施与其失信程度相适应的惩戒措施。

(5) 加快推进失地农民保障性安置社区建设

安置社区是失地农民日常生活和社会交往的重要场所。失地农民的社会重构依赖于安置社区的建设。结合当地实际情况,合理选择安置社区的位置和规模,创新安置社区的布局模式,配套建设安置社区的公共服务设施,方便居民日常生活。在安置社区规划设计中充分考虑到失地农民的需求,规划设计上注重均好性原则,着力使所有社区居民都平等享有公共资源。

第三十七条 住房发展总体空间结构

根据现状的发展态势,本次规划将驻马店中心城区住房发展总体分为“一主三副四组团”空间结构。

“一主”为中心城区住房发展核心提升区，“三副”为主城区周边重点打造的三个居住板块，包括北边经济开发区公园新城居住板块、高铁西站城乡一体化示范区范围的会展新城居住板块，驿城区范围的文旅新城居住板块。

“四组团”为中心城区外围的 4 个配套居住组团，分别是关王庙老镇区住房发展组团、经济开发区产业区块配套住房发展组团、驿城区产业区块配套住房发展组团和高新技术产业开发区配套住房发展组团。

第三十八条 主要功能区块住房发展策略

（1）中心城区住房发展核心提升区

以存量改造更新为主、增量开发建设为辅，适度降低老城区居住开发密度；通过旧城改造和城市更新适当增加新增居住用地供应，增加各类保障性住房和租赁住房的有效供给；对老旧小区进行环境综合整治；加大教育、医疗等资源均等化配置，改善居住环境，提高居住品质。

（2）经济开发区公园新城居住板块

加大基础设施建设力度，提供充足和多层次住房满足本地产业配套和外围住房需求；以人民公园的建设完善为契机，在外围有序推进居住用地开发，形成公园新城现代化品质居住核心区；与东部开发区产业区块发展互动，推动产城融合，提升区域综合功能，凝聚人气，充分发挥对驻马店现状主城区的疏解作用。

（3）城乡一体化示范区会展新城居住板块

依托驻马店西高铁西站发展基础，在京广高铁以西推进周边区域开发建设，有计划、有重点的推进会展及商务周边区域的居住配套开发建设；加快城市基础和公共服务设施建设，增强对人口和产业吸引力，带动第三产业和多元化高品质住宅供应；引导人口区域转移，优化住房空间布局，使之发展成为驻马店富有魅力、宜居的现代化居住片区。

（4）驿城区文旅新城居住板块

在承担本地区就业岗位居住职能的同时，适度安排居住用地规模，促进高品质房地产项目开发建设；加快“皇家驿站”后续配套旅游度假项目规划建设，带动高端消费，建设具有天中文和特色的现代化、文旅情景化居住社区。

(5) 关王庙老镇区区块住房发展组团

与经济开发区关王庙区块发展定位相匹配,推进老镇区部分村庄和原乡镇工业区块的拆迁和功能置换;强化和突出关王庙作为驻马店中心城区北大门的门户地位,更新发展的居住组团要以城市的标准进行建设,注重建设品质和地域特色。

(6) 产业区块配套住房发展组团

与所在区域发展相配套,在交通便利的区域布局拆迁安置和产城配套的居住社区;打通居住区与主城区和外围重要片区的交通瓶颈,形成带状与点状集聚相结合的居住布局组团,促进居住空间与产业区块就业空间的协调发展。

第三十九条 居住配套公共服务设施规划

(1) 居住公共服务设施配置要求

居住配套公共服务设施应遵循配套建设、方便使用、统筹开放、兼顾发展的原则进行配置,其布局应遵循集中和分散兼顾、独立和混合使用并重的原则。旧区改建项目应根据所在居住区各级配套设施的承载能力合理确定居住人口规模与住宅建筑容量;当不匹配时,应增补相应的配套设施或对应控制住宅建筑增量。

十五分钟和十分钟生活圈居住区配套设施,应依照其服务半径相对居中布局。十五分钟生活圈居住区配套设施中,文化活动中心、社区服务中心(街道级)、街道办事处等服务设施宜联合建设并形成街道综合服务中心,其用地面积不宜小于1万平方米。

五分钟生活圈居住区配套设施中,社区服务站、文化活动站(含青少年、老年活动站)、老年人日间照料中心(托老所)、社区卫生服务站、社区商业网点等服务设施,宜集中布局、联合建设,并形成社区综合服务中心,其用地面积不宜小于3000平方米。

规划十五分钟和十分钟生活圈居住配套设施设置一览表

类别	序号	项目	十五分钟 生活圈居 住区	十分钟生活 圈居住区	备注
	1	初中	▲	△	应独立站地

公共管理与公共服务设施	2	小学	—	▲	应独立占地
	3	体育馆（场）或全民健身中心	△	—	可联合建设
	4	大型多功能运动场	▲	—	宜独立占地
	5	中型多功能运动场	—	▲	宜独立占地
	6	卫生服务中心（社区医院）	▲	—	宜独立占地
	7	门诊部	▲	—	可联合建设
	8	养老院	▲	—	宜独立占地
	9	老年养护院	▲	—	宜独立占地
	10	文化活动中心（含青少年、老年活动中心）	▲	—	可联合建设
	11	社区服务中心（街道级）	▲	—	可联合建设
	12	街道办事处	▲	—	可联合建设
	13	司法所	▲	—	可联合建设
	14	派出所	△	—	宜独立占地
	15	其他	△	△	可联合建设
商业服务业设施	16	商场	▲	▲	可联合建设
	17	菜市场或生鲜超市	—	▲	可联合建设
	18	健身房	△	△	可联合建设
	19	餐饮设施	▲	▲	可联合建设
	20	银行营业网点	▲	▲	可联合建设
	21	电信营业网点	▲	▲	可联合建设
	22	邮政营业网点	▲	—	可联合建设
	23	其他	△	△	可联合建设

注：▲为应配建的项目；△为根据实际情况按需配建的项目；

（2）居住公共服务设施配置要求

按照“一次规划、按需实施、确保基本、逐步完善、远近结合、统筹兼顾”的原则，重点推进驻马店中心城区大型居住社区配套设施建设、移交接管和开办运营。加强市、区与大型居住社区所在街镇衔接，形成推进合力，缩短大型居住社区成熟周期。规划选址、土地供应、设计施工、交付运营应强化分阶段组织实

施，满足不同建设时期已入住居民出行、入学、就医、购物等基本生活需求。加强统筹规划，老城区要结合城市更新增加托幼、养老和文体活动等公共服务设施，不断提高住宅配套服务能力。中心城区共配套教育和医疗配套设施数量及内容如下表所示。

“十四五”中心城区教育和医疗配套设施一览表（单位：公顷）

序号	功能区名称	设施名称	个数
1	驿城区	小学	41
		中学	8
		高中	1
		医院	10
2	经济开发区	小学	26
		中学	9
		高中	3
		医院	6
3	城乡一体化示范区	小学	6
		中学	4
		高中	1
		医院	1
4	高新技术开发区	小学	5
		中学	2
		高中	0
		医院	1

第四十条 推进保障性租赁住房建设

（1）继续做好现有公共租赁住房建设管理

公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。结合公共租赁住房保障对象的家庭结构、代际关系和人口数量，合理确定套型的结构比例，单套户型建筑面积控制在 60 平方米以内。公共租赁住房的规划、建设、分配和管理工作的遵循“政府主导，市场运作，社会参与；科学布局，配套完善；公开公正，严格监督”的原则继续推进，以各区政府（管委会）主导进行建设。主要采取政府投资建设、政企合作建设、用工企业自建等模式建设。公共租赁住房建设用地实行计划单列，优先供应。集中建设的公共租赁住房项目，经市政府批准，可按照不高于项目总规划建筑面积 10% 的比例配建商业用房或商品住房，并按规定配建必要的物业服务用房。

(2) 加快发展中心城区保障性租赁住房

采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式,切实增加供给。保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题,以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主,租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

充分发挥市场机制作用,引导多主体投资、多渠道供给,坚持“谁投资、谁所有”,主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设,适当利用新供应国有建设用地建设,并合理配套商业服务设施。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。

建立健全住房租赁管理服务平台,加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督,强化工程质量安全监管。保障性租赁住房不得上市销售或变相销售,严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。鼓励将产业园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来,统一建设宿舍型保障性租赁住房。

(3) 保障性租赁住房用地供应和配建

推进商品房项目配建保障性住房,即由政府提供支持政策,限定户型面积、供应对象、租金水平和补贴标准,按照规定比例搭配建设的公共租赁住房。在建设、运营中涉及的行政事业性收费和政府性基金按规定予以免收,相关税金享受减免政策。市自然资源规划主管部门可将无偿配建保障性住房作为前置条件之一,在确定土地出让起始价时予以综合考虑。

按配建比例分摊的无偿移交政府部分的保障性住房用地先办在商品房开发企业名下,待配建的保障性住房建成时按无偿方式进行移交,土地和房产一起过户。研究确定商品房项目配建的保障性住房的合理比例,建议可为住宅总建筑面积 5%至 10%区间配建标准,达到 10% 比例时,5%产权由企业无偿移交政府,由政府管理,5%产权归企业,政府指导企业管理。

第四十一条 稳妥实施棚户区及城中村改造

稳妥实施驻马店中心城区城镇棚户区改造。严格界定棚户区改造范围，严把棚改项目准入关，优先改造集中成片、住房条件困难、安全隐患严重、群众要求迫切的项目。到 2025 年，基本完成城镇集中成片棚户区改造。充分尊重棚户区改造区域征收家庭安置意愿，坚持阳光征迁改造，主动接受社会和群众监督。全面落实工程质量责任制，加强工程质量安全管理，提升棚改安置工程品质。积极筹集棚改资金，拓宽资金筹措渠道。

根据调查摸底，驻马店中心城区剩余未改造户数 28894 户，其中驿城区 18462 户，高新技术开发区 1760 户，城乡一体化示范区 2364 户，经济开发区 6308 户。未改造的上述棚户区户数拟在“十四五”期间分年度安排逐步进行改造。改造项目计划如下：驿城区共计 22 个，其中雪松街道 3 个，橡林街道 6 个，人民街道 1 个，东风街道 3 个，老街街道 6 个，顺河街道 2 个，西园街道 1 个；经济开发区共计 22 个，其中金山办事处 8 个，关王庙乡 9 个，开源办事处 5 个；高新区和示范区均为 2 个（改造项目详见附表二）。

第四十二条 全面推进城镇老旧小区改造

（1）改造实施范围

驻马店市中心城区建成于 2000 年前，房屋结构安全、不宜整体拆除重建，但公共设施落后，影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区。已纳入城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建（改建、扩建、翻建）实施改造的棚户区（居民住房），以居民自建房为主的区域和城中村，以及列入“三供一业”改造移交计划的小区等，不属于实施范围。

（2）改造基本内容和标准

小区内道路、供排水、供电、供气、供热、绿化、照明、围墙等基础设施的更新改造，小区内配套养老抚幼、无障碍设施、便民市场等服务设施的建设、改造，小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造、海绵城市改造，有条件的居住建筑加装电梯等都可列入老旧小区改造内容；与小区直接相关的城市道路和公共交

通、通信、供电、供排水、供气、供热、停车库（场）、污水与垃圾处理等基础设施的改造提升也可列入改造内容。

（3）规划改造策略

一是有机更新，存量提质与增量优化相结合。根据房屋基本情况和居民改造意愿，因地制宜、精准施策，统筹做好区域规划、空间优化、功能转化等工作，结合房屋改造，完善各类社区公共配套设施和服务设施。二是修管并举，更新改造与社区治理相结合，明确改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果。三是多策并举，政策引导与市场参与相结合。充分发挥政策导向作用，建立健全政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的改造工作机制。引导社会各方积极参与改造。鼓励和吸引社会资本有序参与，发挥市场化配置资源要素重要作用，实现多方共赢。

（4）老旧小区规划改造项目

推进城镇老旧小区改造工作，按照“成熟一批、实施一批”的原则，制定改造计划和年度实施计划。到 2023 年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到十四五期末，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。规划十四五期间改造城镇老旧小区约 22 处（老旧小区改造项目详见附表三）。

第四十三条 人才住房保障

人才公寓房源筹措来源途径主要为以下三种：政府购买、单位自建和租赁住房。人才公寓的供应对象为人社部门认定的人才，且其家庭在驻马店市中心城区内无住房的，按照不同层次享受相应的住房面积标准。人才公寓租金原则上按照不高于同区域住房市场租金 70% 的标准确定。对于租住市场商品房或租赁住房的人才，可按照同区域内租赁人才公寓的补贴标准由用人单位给予租金补助。“十四五”期间，规划在市复兴路与泰山路交叉口北 100 米东侧区域新建人才公寓 20000 平方米 160 套。

第四十四条 探索存量农民工定居工程

探索实施驻马店市中心城区存量农民工定居工程，推动留守家属随迁进城，形成“十四五”城镇化发展新动力，激活未来城镇化发展潜力。具体包括：

一是加快建立使农民工家属在城镇长期生活的保障机制，推动住房、教育、医疗、社会保障等公共服务的配套改革。重点把住房保障作为农民工及其家属在城镇稳定定居生活的关键环节，将保障性住房（含公共租赁房）纳入居住证基本公共服务范围必选项。

二是面向城镇新居民住房基本需求，扩大外来人口密集地区土地供给，探索政府利用集体建设用地为农民工提供基本住房保障，建立健全租售并举的住房制度，结合驻马店市中心城区老旧小区和城中村改造等，加大安全、清洁、稳定、可负担的保障性住房供给。

三是建议“十四五”时期，驻马店市中心城区以更大力度推进农业转移人口市民化，持续放宽城市落户条件，把住房保障和随迁子女教育作为推动农业转移人口市民化的关键环节，重点推动有意愿、有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户。探索在土地制度改革、公共服务供给等方面加大支持力度，努力为外来人口密集地区农民工落户定居探索道路。

第四十五条 商品住房空间布局指引

（1）优化中心城商品住房空间布局

老城区域，以存量改造更新为主、增量开发建设为辅，引导新增居住需求向周边新城集聚，减轻老城的居住压力；新城区域，着力完善基础设施与公共服务设施，稳步推进住房供应；北部区域推进与遂平县城基础设施、公共服务设施的互联互通；规划期内，驻马店市中心城区新增商品住房供应主要结合各区人口、产业变化趋势和未来发展进行安排，重点对经济开发区公园新城、城乡一体化示范区会展商务城、高铁西站周边、驿城区文旅新城等适当增加供应，老城区主要结合城市更新改造安排。

（2）统筹和优化商品住房用地供应结构

科学编制年度商品住房用地供应计划，实现商品住房用地供应稳中有升，保障性住房用地确保供应。结合新一轮国土空间规划，差异化引导城市住房的有效供给。老城区合理确定新增商品住房开发规模与开发强度，提升中心城周边地区的公共配套服务和交通支撑体系水平。结合城市更新，盘活存量土地资源，提高土地利用效率。有条件的地方，可适当提高建筑容量。

进一步促进人口向新城转移和集聚，加强商品住房布局与公共交通、就业岗位、公共设施等在空间上的整合。积极引导住房建设时序，推进重点新城发展区域住房建设，合理控制住房建设规模，适当控制远郊住房建设时序。具体由驻马店市自然资源和规划主管部门结合年度计划的安排统筹调整，在每年的上半年一季度下达供地计划。

第四十六条 商品住房项目计划

（1）用地供应和项目发展引导

预测中心城区“十四五”新增城镇住宅用地供应共 730 公顷，按照约 65%—75%的比例用于发展商品住房计算，则“十四五”期间，驻马店中心城区商品住房用地共约 475 公顷—548 公顷。结合驻马店市政府中心城区国有建设用地供应计划和 2021 年度土地储备计划，规划对已经基本明确的住房项目用地项目进行了全面梳理，全力保障十四五期间此类项目的土地供应。同时，为体现规划的弹性，规划对未明确具体地块的商品住房发展重点区域进行了引导，“十四五”期间，各功能区域可根据年度建设用地的供应计划，进行灵活的调配。

（2）部分商品住房发展项目计划

结合市政府出让及储备计划，“十四五”期间驻马店中心城区已基本明确的商品住房发展项目的土地供应约 81 个，居住用地供应面积共计约 6116 亩，约合 408 公顷。其中，驿城区商品住房项目用地共计 26 宗，总用地面积约 2464 亩；经济开发区商品住房项目用地共计 23 宗，总用地面积约 3848 亩；城乡一体化示范区商品住房项目用地共计 19 宗，总用地面积约 1856 亩；高新技术开发区商品住房项目用地共计 3 宗，总用地面积约 166 亩（主要项目详见附表四）。

第四十七条 住房项目用地供应计划

后续年度住房项目用地的供应主要根据市政府印发的土地储备计划，这些储备的用地在后续年度将按年度逐步的推向市场供应。鉴于后续年度的土地供应的具体项目一般在当年度单独编制，所以本规划的后续年度的居住用地的项目安排尽可能的体现出一定的弹性，即将储备的居住用地地块划分为两个分期，不指定具体年限，可以在后续四年内安排，也可以在后续三年安排。每个分期的项目安排可以在当年度的土地供应和出让计划编制时根据需要再确定具体的项目。

后续分期一：规划驻马店市中心城区商住及住宅用地（含四改一拆用地）共计 5137.5 亩，约合 342.5 公顷，共计 34 宗。其中驿城区 1203.8 亩，开发区 3324.7 亩，示范区 574 亩，高新区 35 亩（具体项目详见附表六）。

后续分期二：规划驻马店市中心城区商住及住宅用地（含四改一拆用地）共计 4822 亩，约合 321 公顷。其中驿城区 1808 亩，开发区 2399.8 亩，示范区 460.5 亩，高新区 153.12 亩（具体项目详见附表七）。

第七章 规划实施及保障措施

第四十八条 规划实施建议

(1) 加强相关规划衔接，动态更新调整

完善规划、计划、跟踪、评估“四位一体”的住房发展规划工作体系，加强住房发展规划在“十四五”期间驻马店中心城区住房发展中的统筹和指引作用。建立本规划与驻马店市国土空间总体规划、近期建设规划、城市更新专项规划等包含土地、住房、人居环境内容规划的沟通机制，加强信息及时交互。强化规划联动，相关规划编制或调整，要进一步加强涉及中心城区居住土地安排、住房空间布局、保障性住房建设等相关内容及指标的及时落实与同步调整。

(2) 分年度计划实施，加强规划实施监督

依据本规划，综合考虑驻马店中心城区经济社会发展、房地产市场发展、城镇保障性住房实施情况等因素的变化，制定年度实施计划，科学安排年度住房发展计划。建立规划实施监督机制，定期跟踪评估规划落实情况，对落实规划不力及违反规划的行为，启动问责机制并追究相关责任。对于城镇保障性住房的建设，重视征集保障家庭的意见建议，实际操作种进一步加强供应和需求的匹配度。

(3) 定期开展专项调查，提高公众参与力度

建议每年定期开展住房普查工作，全面了解城镇住房的规模和类型；每年定期开展住房空置率统计调查，利用用水、用电、用气等数据，系统分析住房空置水平与分布。还可以通过问卷调查、座谈交流、征求意见、成果公示等公众参与方式，将公共参与贯穿于住房发展规划和年度实施计划实施全过程，形成多方互动、上下结合、双向运行的工作机制，增加决策的科学性。

第四十九条 政策保障措施

(1) 建立住房和土地联动机制

稳房价、稳地价、稳预期是“房住不炒”的内在要求，需要建立住房和土地供应价格、规模的联动机制。加强多渠道供应住宅用地。建立房地供应联动机制

和土地收储预警机制。在现行土地招拍挂出让方式下，改进商品住宅用地供应方式，探索多种综合竞价方式，形成房价地价联动机制，防止地价推涨房价。建立住宅用地和新开工面积的供应规模管控机制，充分考虑土地供应到形成住房供应周期，以城镇常住人口家庭住房需求规模为引导，稳定住宅用地供应和新开工面积规模，及时公开市场信息，稳定市场预期，避免住宅用地供应大起大落，增大住房库存。市场不及预期时，可对已出让尚未建设的商业服务业用地，在满足公共服务和基础配套设施承载力的前提下，按照国家有关规定经批准可按“商改住”调整规划，并补缴合理的出让金。非住宅去化周期较长的功能区，可结合实际调整降低商品房项目的商业配套比例。

（2）扩大住房有效需求

支持购买存量商品房用于保障房和安置房。支持农民工进城购房，积极推动农业转移人口市民化，对来驻就业大学生、新市民在驻购房，享受户口迁移、子女就近入学（含转学）、养老保险、医疗保险等城区人口同等政策。政府可以采取契税补贴、规费减免、贷款贴息、购房补贴、物业费补贴等政策，以使农民工成为长期稳定的住房消费群体。推进租购并举。通过改建、盘活存量等方式，将存量房转为租赁住房，同时支持住房公积金缴存人提取公积金用于租赁住房，推进“租购同权”。

（3）加强财税信贷政策管控

以改善民生为导向，加大对驻马店中心城区公共租赁住房建设、棚户区改造、老旧小区改造、节能改造的资金支持，形成稳定的财政政策支持机制。住房信贷政策上仍需严格执行差别化信贷政策，在房地产市场火热需要降温时，支持本地居民家庭首套住房贷款，提高本地居民家庭二、三套房贷款首付比例和贷款利率。强化房地产金融风险管控，强化对借款人还款能力的审查，加强房地产企业住宅用地购地资金来源审查，严控购地加杠杆行为。在房地产市场不及预期时，鼓励在驻银行业金融机构对在驻居民购房执行贷款利率政策下限，提高个人按揭贷款发放效率，支持刚性和改善性住房需求。优化新市民购房金融服务，支持银行业金融机构落实差别化住房信贷政策，合理确定新市民商业性个人住房贷款的最低首付比例、最低贷款利率，鼓励下调住房贷款利率、加大贷款投放力度。

（4）建立和完善多部门协作机制

建立和完善住房市场监管体系，提高部门信息共享水平，加强相关企业和从业人员管理等严格执行商品住宅价格备案管理和网签备案管理，规范预售资金监管和使用，加快推进二手房交易、房屋租赁合同网签备案。完善房地产信息平台，建立住房、土地、金融、税务等部门的信息共享机制。加强住房市场管理，规范住房开发、销售、租赁行为。构建包括房地产开发企业、住房租赁企业、房地产中介机构以及从业人员的信用管理系统，完善守信激励和失信惩戒机制。

建立驻马店市住建部门与自然资源和规划、统计、税务、财政、银行、发改、水电气等部门的相互协作机制，推动业务数据逐步走向互联互通。推行“交房即交证”。通过信息共享、优化流程、并联审批、限时办结等方式，综合运用“互联网+不动产登记”，将全市城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目全部纳入“交房即交证”服务项目清单，推动新建商品房完成首次登记时，即能够依据购房人申请办理转移登记。建立从土地供应到住房交易的全过程监控系统，与电力、供水、燃气等部门实现信息共享，做好住房使用情况监测，建立住建部门与公安部门的联合查处房地产违法违规行为的机制。

（5）发挥住房公积金制度保障作用

落实党的二十大报告提出，采取更多惠民生、暖民心举措，着力解决好人民群众急难愁盼问题。建议持续提升驻马店住房公积金服务质量，落实好住房公积金惠企利民政策，支持住房公积金缴存人提取公积金用于租赁住房，推进“租购同权”，提高公积金贷款额度，扩宽提取范围，精简审批材料，压缩审批时间，促进房地产市场健康发展。推行住房公积金贷款“带押过户”，更好发挥住房公积金制度保障作用，全力满足住房公积金需求。

第五十条 改善人居环境，提升住房品质

（1）改善人居环境

优化城镇居住空间布局，合理确定居住区容积率上限和绿地率下限，为塑造宜居城市，“十四五”中心城区新增城镇住宅用地容积率平均取值建议为 2.2。落实河南省有关省辖市新建住房用地容积率原则上不大于 2.6，层高不高于 26

层，高度不高于 80 米的要求。提升建筑外观、居住区景观设计和住房设计水平，打造和彰显驻马店人居品牌。

推进住宅产业化，促进装配化装修在住房项目中应用，有序推进住宅全装修。全面落实住宅项目建设各方质量责任、建设单位主体责任和项目负责人的质量终身责任。推进分户验收和交付验房制度。完善商品房预售制度，完善住宅使用说明书制度，推进实施住宅工程质量保险制度。新建与改造并重，有序推进棚户区、老旧小区改造，常态化开展房屋安全排查治理，提升群众居住满意度和获得感。

（2）提升住房品质

住宅的功能空间要更加合理，要在较小的空间内创造较大的舒适度，提高单位住宅面积使用率 and 功能空间的合理性；住宅的物理性能要有较大改善，使住宅在保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等方面有良好的物理性能；住宅设施设备的装备水平要进一步提高，促进高效、实用的厨房、卫生间设施和采暖与制冷系统、智能化技术等住宅中的推广使用；居住区的环境和配套水平要更加完善，努力创造自然和谐、朴实优美、安全环保、舒适便捷的住宅环境。提高住宅的耐久性，要提高设计水平，增加住宅的可改造性，延长使用寿命。

（1）提升物业管理服务水平

完善规章制度，提升管理标准，促进物业管理融入基层社会治理体系，推进物业管理智能化，融合线上线下服务，完善物业管理法规体系。推进物业服务标准化建设，以信用评级和日常巡查为抓手，督促物业服务企业更新服务理念、提升服务水平，打造物业服务标准化建设优秀单位和先进典型。

创新管理模式。联合公安、社区对居住小区实行综合管理，启动“民警+物业，融合共治，创建平安和谐小区”活动，重点整治居住小区内占用消防通道、毁坏消防设施等严重影响人民群众生命财产安全的物业违规违法行为。组织开展建设领域矛盾化解百日行动、物业服务质量提升专项整治行动等活动，从根源上解决消防安全、设施维护等突出问题。开展居民小区电动车停放安全专项整治行动，在居民小区新建电动车停车棚及充电设施，为社区群众提升便利。

推进物业服务标准化，规范从业规则，提升服务质量。支持物业服务企业建设平台，推动设施设备、车辆、居住社区安全等管理智能化。鼓励物业服务企业

拓宽物业服务领域，对接商业服务，提升公共服务效能，发展居家养老等，满足居民多样化多层次生活服务需求。

完善业主大会、业主委员会制度，规范业委会运行。完善物业服务企业信用管理体系，制定物业管理分级分类标准。制定颁布《驻马店市中心城区物业服务企业红黑名单管理实施办法》，充分发挥社区作用，联合城市社区对全市由物业管理的居民小区进行现场检查点评，结果纳入对物业企业的年度综合考核范围。

第五十一条 推进住房信息化，完善监测评价机制

（1）推进住房监管信息化

完善房屋交易合同网签备案制度，在实现省、市、县房屋交易合同网签备案三级联网试点的基础上。进一步完善集房产交易与权属管理、房地产市场监管、多维分析、面积测绘、档案管理等为一体的综合信息服务系统。新建商品房网签备案、存量房网签备案、抵押合同网签备案、租赁合同网签备案和商品房预售资金监管、存量房资金监管，完善图文一体、以图管房的数字房管大格局，构建房地产市场全链条监管新路子。加强保障性住房信息化。完善城镇房屋安全信息系统，建立和动态更新危房和在住人员清单，完善应急处置机制。通过“腾、拆、修、控”等模式治理改造危房，加大实质性解危力度。

（2）房地产市场监测评价机制

进一步完善房地产市场预警制度。继续落实房地产信息日报、月报及统计制度，从人员、技术、硬件系统方面，确保市本级和县区实现“全覆盖，数据准，日日报”的工作目标，对房地产交易的商品房销售、存量房交易继续实行周报、月报数据统计。定期向市委市政府报告房地产市场情况分析，为及时准确研判掌握我市房地产市场动态情况提供支持。

附表

附表一：驻马店市中心城区“十四五”住房发展指标体系一览表

指标分类	指标名称	单位	十四五目标	指标属性
总量和居住水平指标	新增城镇住房总量	万平方米	约 686	预期性
	新增城镇住房套数	万套	约 6.53	预期性
	新增城镇住宅用地供应面积	公顷	478.5-632.5 (取值 555)	约束性
	城镇居民家庭人均住房建筑面积	平方米	45	预期性
	城镇住房成套率	%	96	预期性
	十五分钟和十分钟生活圈居住区配套设施覆盖率	%	≥95	约束性
	年均商品房投资额	亿元	约 350	预期性
住房保障相关指标	保障性住房覆盖率	%	25 左右	约束性
	住房公积金制度实施覆盖面	%	≥85	预期性
	城镇棚户区改造户数	户数	≥28000	约束性
	新开工城镇棚户区改造项目	个	22	预期性
	新增保障性住房受益人数	万人	4.2	预期性
	完成城镇老旧小区改造个数	万平方米	22	约束性
住房品质指标	城区新建住宅建筑高度	米 (层)	≤80 (≤26)	约束性
	城区新建住宅容积率	/	≤2.5	约束性
	住宅工程质量验收优良率	%	≥80	预期性
	新建住宅物业管理覆盖率	%	100	预期性
	存量住宅节能改造比例	%	≥70	预期性
	新开工成品住房占新建住房比例	%	≥40	预期性
	新开工绿色建筑占新建住房比例	%	≥50	预期性
	装配式建筑占新建住房建筑比例	%	≥30	预期性
	绿化覆盖率	%	>38%	约束性